



INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS

1ª. LOCADORA: CLAUDIA REGINA OLIVEIRA DE SOUZA DIAS, Brasileira, Solteira, proprietária portador da Cédula de Identidade, RG. nº 6.193.412-1 - SSP/RJ e inscrito no CPF/MF sob nº 815.465.647-72;

2ª. LOCATÁRIOS: PEDRO PAULO ISSA, Brasileiro, Casado, Comerciante, portador da Cédula de Identidade, RG. nº 1.050.129.798 SSP/RS e inscrito no CPF/MF sob o nº 570.651.608-15, residente e domiciliado na Alameda Grajaú, nº 292 - Apto. 24 - Alphaville - Barueri - SP e CESAR HANI ISSA, Brasileiro, Solteiro, Comerciante, portador da Cédula de Identidade RG. nº 39.464.843-2 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 959.822.990-49, solidários entre si a todos os termos do presente instrumento.

3ª. OBJETO: O imóvel situado nesta Capital de São Paulo, na Rua Genebra, nº 177 - Apto. 61(sessenta e hum) sem direito vaga de garagem, unidade autônoma do Condomínio do Edifício Genebra, no Bairro da Bela Vista, São Paulo - SP, identificado na matrícula nº 100.578 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo.

4ª. FINALIDADE: A presente locação será destinada para fins exclusivamente residenciais do locatário.

5ª. SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA: O Seguro desta Fiança Locatícia, contratada pelo Locador junto à Porto Seguro Cia de Seguros Gerais, cuja vigência será de 12 (doze) meses, seguidas de renovações obrigatórias a cada período anual, garantira esta locação, nos termos de inciso III, do artigo 37 da Lei 8245/91, mediante pagamento do prêmio;

PARAGRAFO PRIMEIRO - São do conhecimento da Locadora e dos Locatários as condições gerais do Seguro Fiança locatícia;

PARAGRAFO SEGUNDO - Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e as renovações anuais do Seguro da Fiança Locatícia, calculados conforme normas vigentes, serão pagos pelo Locatário, de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei 8.245/91, sob pena de rescisão desta Locação com o consequente despejo e cancelamento da apólice;

PARAGRAFO TERCEIRO - A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de Seguro, ou sejam pagamentos do Aluguel e Encargos (Condomínio e IPTU).

PARAGRAFO QUARTO - Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos Locatários, após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao Crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pela Locadora, quer pela Seguradora.

PARAGRAFO QUINTO - Na qualidade de garantidora da Locação e pelo exercício antecipado do direito de sub-rogação, por conta dos adiantamentos mensais da indenização ao Segurado/Locador a Porto Seguro - Cia Seguros gerais poderá providenciar a ação de despejo isentando o Segurado/Locador da Franquia Prevista nas condições gerais do Seguro.

6ª. REGÊNCIA: A presente Locação é regida pela legislação em vigor e as demais disposições legais aplicáveis à espécie;

7ª. PRAZO: O prazo do presente contrato será de 30 (trinta) meses, iniciando-se em 04 de agosto de 2008 terminando, portanto em 03 de fevereiro de 2011, data em que o locatário se compromete a restituir o imóvel locado inteiramente desocupado de pessoas, coisas e bens, e ainda, adimplidas todas as obrigações pactuadas neste instrumento, em especial as cláusulas: 11ª(décima primeira) § único, 12ª(décima segunda) e §§, 16ª(décima sexta) e § único e 18ª(décima oitava);

8ª. PREÇO E REAJUSTE: O aluguel mensal livremente ajustado é de R\$ 600,00 (seiscentos reais) e será reajustado pela variação do IGP/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas) pela periodicidade mínima permitida por Lei, a contar da assinatura deste contrato e até a efetiva e formal rescisão deste instrumento, sendo certo que, na falta deste índice, o aluguel será corrigido pelo IGP/FGV (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas) e, também, na falta deste último, pelo índice oficial que os órgãos governamentais venham oficializar;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Se, em virtude de Lei subsequente vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e seu indexador passe automaticamente a ser feita pelo menor prazo que for permitido por referida Lei;



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O vencimento do aluguel mensal será sempre até todo o dia 05 (cinco) de cada mês seguinte ao vencido do mês do ano cível, sendo, portanto, acertados os dias do primeiro mês da locação, devendo ser pago no endereço da Administradora e Procuradora do Locador, LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA., situada nesta Capital de São Paulo, na Av. Ipiranga, nº 1.100 – 12º andar, Centro, de segunda a sexta-feira, no horário das 8:30 às 12:00 e das 14:00 às 17:00 horas, através de seu recibo personalizado ou até a data do vencimento, através do boleto/ficha de compensação bancária expedida pela administradora da rede bancária a qual mantenha convênio, ou ainda, em outro endereço que venha a ser indicado por escrito ao Locatário.

Alínea "a". Até a data limite do vencimento da obrigação, o Locatário poderá efetuar o pagamento através do Banco conveniado, diretamente no caixa do Banco ou via internet pelo Código de Barras impresso no mesmo boleto/ficha de compensação emitido pela administradora, não se aceitando em hipótese alguma o pagamento, principalmente após o vencimento da obrigação, de qualquer valor, de outra forma qualquer, a exemplo de depósito bancário, inclusive por caixas rápidos ou transferências eletrônicas em conta corrente da Administradora ou da Locadora, ficando sem efeito e quitação o pagamento efetuado dessa forma ou por valor a menor do que o devido, respondendo o locatário pela mora nos termos do Artigo 394 e 395 do Código Civil Brasileiro. Após o vencimento o pagamento só poderá ser efetuado nos escritórios da Administradora com os acréscimos legais e contratuais;

Alínea "b". Os pagamentos deverão ser efetuados na ordem cronológica dos vencimentos e o pagamento de qualquer mês não quita o anterior eventualmente não quitado, nem qualquer das cominações que incidem sobre eventual mora.

Alínea "c". A quitação do aluguel e dos encargos mensais se dará automaticamente pela autenticação automatizada no recibo personalizado da administradora, no boleto/ficha de compensação da rede Bancária conveniada, ou autenticação eletrônica via internet, desde que pelo valor correto. Quando do pagamento com cheque, que só poderá ser de emissão do Locatário, a quitação se dará após a devida compensação do cheque;

PARÁGRAFO TERCEIRO: Juntamente com o aluguel mensal e nas datas de seus vencimentos, qualquer que seja a forma de cobrança dos encargos, o locatário pagará todos os encargos da locação, tais como: taxas e despesas de condomínio, tributos, impostos (IPTU e outros), despesas com correio, xerox, taxas de expediente e bancárias;

PARÁGRAFO QUARTO: O Locatário será diretamente responsável pelos pagamentos das contas de energia elétrica, gás, e outras a que der causa, aos órgãos competentes, devendo conservar em seu poder, os respectivos comprovantes de pagamento para exibi-los quando exigidos pela Locadora;

PARÁGRAFO QUINTO: A Locadora, se assim o desejar, fica expressamente autorizado pelo locatário a efetuar ou complementar o seguro de responsabilidade civil e contra incêndio do imóvel ora locado, em empresa seguradora de sua livre escolha e pelo valor real do imóvel, sempre com cláusula de atualização automática, devendo o Locatário efetuar, juntamente com o pagamento dos aluguéis e demais encargos na data de seus vencimentos o reembolso do referido prêmio;

PARÁGRAFO SEXTO - Se o aluguel e encargos não forem pagos no prazo ajustado, o Locatário suportará a título de multa, um acréscimo de **20% (vinte por cento)** do valor devido, em decorrência da mora. Na hipótese do atraso ser superior a 25 (**vinte e cinco**) dias, ficará também sujeito ao pagamento da correção monetária com base na variação nominal do índice legal e juros de mora de 1% (**hum por cento**) ao mês sobre o valor de débito atualizado, sendo certo que, tanto na fase de cobrança extrajudicial ou Judicial, através dos Advogados contratados pela Locadora, ficará também obrigado o Locatário no pagamento de honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial;

PARÁGRAFO SÉTIMO - Se, no curso do contrato de locação, celebrarem as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais e/ou contratuais, não ficará a Locadora inibido, nos prazos legais, de denunciar a locação, ou ajuizar a ação revisional de alugueres, salvo se tal acordo tiver sido hábil para ajustar o aluguel em nível de mercado, o que deverá ficar ali expressamente consignado;

PARÁGRAFO OITAVO: Se no curso da locação, mesmo no período do contrato por prazo indeterminado, vier a ser realizado qualquer tipo de acordo, com o locatário, relativo a avença locatícia, ficará a cargo da Locadora dar conhecimento deste à Seguradora, para complementação do Seguro Fiança e consequente pagamento do prêmio complementar por parte do Locatário;



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

9ª. MULTA: A multa convencionada, em caso de infração de qualquer cláusula do presente instrumento, será igual e equivalente a **03(três)** aluguéis vigentes à época da infração, devida sempre por inteiro seja qual for o prazo decorrido do contrato, sem prejuízo da rescisão contratual;

10ª. SUBSTITUIÇÃO DA FIANÇA: Sendo cancelada a apólice do Seguro Fiança Locatícia, ou não sendo aprovada sua renovação pela Seguradora, seja qual for o motivo, ficará o Locatário obrigado no prazo de até 30 (trinta) dias da comunicação da Locadora a apresentar substituição da garantia Locatícia, a juízo da Locadora, e se não for a fiança substituída ou reforçada no prazo concedido, ficará a Locadora, sem a necessidade de qualquer pré-aviso ou notificação, autorizada a ingressar com a ação judicial cabível à espécie, podendo ainda, concomitantemente, mediante simples notificação ao Locatário, passar a cobrar o aluguel antecipadamente, na forma do que dispõe o artigo 42 da Lei nº 8.245/91, até que a nova garantia seja apresentada e aceita;

11ª. BENFEITORIAS: Nenhuma benfeitoria, seja qual for a sua espécie poderá ser realizada no imóvel sem o prévio e expresso consentimento da Locadora;

PARÁGRAFO ÚNICO - As que se fizerem necessárias, serão incorporadas ao imóvel sem direito de retenção ou indenização ao Locatário, podendo a Locadora exigir, a seu exclusivo critério, que o imóvel lhe seja restituído nas mesmas condições do início da locação;

12ª. MANUTENÇÃO: O Locatário declara para todos os fins e efeitos de direito que recebe neste ato o imóvel locado em perfeito estado de uso e conservação, inclusive a pintura e com todas as suas instalações, peças, aparelhos, utensílios e acessórios elétricos e hidráulicos em perfeito funcionamento, tudo inspecionado e constatado previamente pelo Locatário, identificado no relatório de vistoria referente ao estado de uso e conservação do imóvel, o qual é parte integrante deste Contrato, assinado por todos os Contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo neste estado, independente de qualquer aviso ou notificação previa, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste Contrato ou estipuladas em Lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O Locatário se obriga a manter o imóvel em estado de perfeita conservação, responsabilizando-se pela reparação dos estragos a que der causa, inclusive da Pintura, pisos, paredes, azulejos, portas, trincos, fechaduras, chaves, janelas, esquadrias, vitraux, vidros, plafons, luminárias, e etc., de modo que, finda ou rescindida a locação, independente de aviso ou notificação prévia restitua o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade sem qualquer despesa para a Locadora nas mesmas condições que confessa recebê-lo;

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os materiais empregados nos consertos e reparos que o Locatário venha a efetuar, deverão ser da mesma marca, qualidade e cores dos existentes no imóvel, sendo certo que conforme pactuado neste ato, quando da devolução do imóvel o mesmo seja restituído com a pintura nova na cor padrão do imóvel;

PARÁGRAFO TERCEIRO - Em caso de descumprimento ao disposto nesta cláusula e respectivos parágrafos, finda a locação subsistirá, ainda que restituída à posse, a responsabilidade do Locatário quanto ao pagamento do aluguel, encargos e danos apurados, enquanto o imóvel não for repostado no estado e condições declaradas neste contrato, incidindo, ainda, sobre este débito juros e correção monetária;

13ª. DESAPROPRIAÇÃO: Em caso de desapropriação do imóvel, não assistirá ao Locatário qualquer direito à indenização por parte da Locadora;

14ª. TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO: É vedado ao Locatário, ceder ou transferir a presente locação, a título gratuito ou oneroso, bem como sublocar o imóvel no seu todo ou em parte, ou mesmo autorizar a moradia de pessoas estranhas a este contrato, não lhe assistindo o direito de alegar consentimento tácito, quando a Locadora demorar em propor a ação competente ou se manifestar formalmente a sua posição;

15ª. VISTORIA: O Locatário faculta, desde já, a Locadora e a sua administradora e procuradora, vistoriarem o imóvel quando entenderem conveniente;

16ª. ENTREGAS DE AVISOS DE VENCIMENTO: É obrigação do Locatário entregar ao Locador, através de seu procurador, num prazo de até 05(cinco) dias antes do vencimento, as intimações e avisos das autoridades públicas, bem como,



guias do Imposto Predial, Multas, Taxas Municipais, Estaduais ou Federais e demais tributos sob pena de responder por eventuais multas ou prejuízos a que possa dar causa;

PARÁGRAFO ÚNICO – O Locatário será responsável por qualquer multa a que der causa, por desrespeito as Leis Federais, Estaduais, Municipais ou das Autarquias, ou ainda e principalmente, por desrespeito ao disposto na Convenção e Regulamento Interno do Condomínio;

17ª. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO: Qualquer mudança de endereço dos Locatários ou se for o caso de futuro Fiadores, deverá ser imediatamente comunicado a Locadora, através de sua procuradora. Qualquer das partes co-obrigadas por este instrumento, não sendo encontradas nos endereços mencionados no presente contrato ou tendo mudado o domicílio para outra cidade, serão citados, notificados ou intimados, nos termos do artigo 58 parágrafo IV da Lei nº 8.245/91, na pessoa de qualquer das demais, concedendo-se mutuamente para tal fim, neste ato, poderes bastante, em caráter irrevogável, enquanto perdurarem as obrigações decorrentes deste contrato, de tal maneira que o chamamento de todos a juízo seja efetivado na pessoa de qualquer dos co-obrigados;

18ª. RESTITUIÇÃO DAS CHAVES: No final da locação para restituição das chaves, o que deverá ocorrer nos escritórios da Administradora e Procuradora da locadora, LARCON IMÓVEIS E ADM. S/C Ltda., o Locatário deverá fornecer prova escrita de que pediu o desligamento do fornecimento de luz, gás, e outros, e de que não existe nenhum débito pendente nas repartições por estes serviços, inclusive com a Municipalidade (IPTU e outros), devendo ainda o Locatário caucionar, por um prazo de 30(trinta) dias, o equivalente a 1,5(uma e meia) vezes o valor médio das últimas 03(três) contas, em mãos da Locadora, para acerto de eventuais débitos de sua responsabilidade;

19ª. AVISO PRÉVIO: Se por força da Lei, ou acordo entre as partes for o presente contrato prorrogado por prazo determinado ou indeterminado, o Locatário para a rescisão do mesmo, deverá notificar por escrito a Locadora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena do locador poder exigir a quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão;

20ª. CORRETAGEM : A locadora desobriga o locatário do pagamento do primeiro mês de aluguel, tendo em vista que o mesmo pagará o equivalente a **LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.**, sediada na Av. Ipiranga, 1.100 – 12º andar – Centro – São Paulo – SP, no ato da assinatura do presente contrato, como substituição no pagamento da comissão pelos serviços prestados na intermediação da presente locação;

21ª. DECLARAÇÃO: O Locatário declara neste ato, haver lido todas as cláusulas deste contrato de locação apresentado pela Locadora, concordando ainda com todas as cláusulas nele exaradas e nada tendo a opor com relação às mesmas, tendo sido discutida exaustivamente a avença locatícia para os seus exatos termos;

Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões relativas ao presente contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja;

E, por estarem assim justos e contratados, assinam, o presente instrumento em 04(quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo:

São Paulo, 01 de agosto de 2008.

Locadora:

CLAUDIA REGINA OLIVEIRA LIMA DE SOUZA DIAS

Locatário:

PEDRO PAULO ISSA

Locatário

CESAR HANI ISSA

TESTEMUNHAS:



1º Tabelião de Notas e Protesto
de Letras e Títulos de Barueri
Comarca de Barueri - Estado de São Paulo
Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião



RECONHECO por semelhança 2 firma(s) de:
CESAR HANI ISSA E PEDRO PAULO ISSA *****
BARUERI, 08/08/2008. Em test. *Rui* da Verdade.

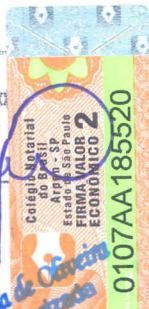
Escrevente Autorizado

Emolumentos: R\$ 9,00 - COM VALOR - Impressão: 2616803

VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

Selo(s): 185520-AA

Cod. Segurança: 202142577062661



Alameda Graziá, 279 - Alphaville - Barueri - SP - Cep: 06454-050 - Fone/Fax: 11 4166.7777 - www.tbbd.com.br

Regime Apoiado de Oramen
Escrevente Autorizada